	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Bonos Securitizados 495 - 11E2, 12E3, 9E 1		
28-11-25	AAA	N/A
29-11-24	AA	N/A
Bonos Securitizados 495 - 11F2, 12F3, 9F1		
28-11-25	C	N/A
29-11-24	C	N/A

FELLER RATE SUBE LAS CLASIFICACIONES DE LAS SERIES DE BONOS E1, E2 Y E3 DEL 9º PATRIMONIO DE SECURITIZADORA SECURITY

4 DICIEMBRE 2025 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate subió de "AA" a "AAA" las series E1, E2 y E3 y ratificó en "C" la clasificación de las series F1, F2 y F3 del Noveno Patrimonio Separado de Securitizadora Security S.A. Los bonos están respaldados por contratos de leasing habitacional directos, cedidos por Concreces Leasing y administrados por Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes S.A. Las series preferentes finalizaron en enero de 2022, en tanto las subordinadas B1, B2 y B3 lo hicieron en enero de 2024, las series C1, C2 y C3 en octubre de 2024 y las series D1, D2 y D3 en abril de 2025.

El alza de la clasificación de las series E1, E2 y E3 responde al mayor nivel de sobrecolateralización y al desempeño esperado de los activos de respaldo, sobre la base del perfil de la cartera y el comportamiento observado en este y otros portafolios securitizados de activos originados por Concreces. También, considera las fortalezas financieras, legales y operativas de la transacción, así como la capacidad de los agentes que intervienen en la administración.

El comportamiento de pago de los deudores se observa en niveles similares a otros portafolios securitizados comparables.

El indicador de incumplimiento potencial se mantiene estable. En tanto, el incumplimiento real acumulado ha sido elevado, sin embargo, la tasa de incumplimiento real incremental actual es baja.

Los prepagos voluntarios de activos han sido acotados durante la vigencia del patrimonio separado, comparándose favorablemente en relación a activos similares.

Los plazos asociados a la recuperación y venta de las propiedades que garantizaban los activos fallidos han sido desfavorables en relación con las estimaciones iniciales. En tanto, la pérdida de valor de la vivienda ha estado en línea con lo supuesto para un escenario similar al actual.

La cobertura del saldo de los activos sobre las series de bonos ha ido mejorando en distintos grados dependiendo de las preferencias y condiciones estructurales de pago y rescate de las series. Ello, producto de un bajo nivel de prepagos de los activos y de una eficiente administración del patrimonio separado. En tanto, según el perfil de ingresos operacionales del patrimonio separado, en los pagos de cupón preferente efectuados, el emisor ha realizado periódicamente el pago de intereses de las series subordinadas. Así, al cierre del tercer trimestre de 2025, la relación entre el valor par de los activos y caja disponible, respecto del saldo insoluto de las series E1, E2 y E3, alcanzaba 469%.

Conforme a los registros del patrimonio separado, los escenarios de proyección de flujos de caja contemplaron sensibilizaciones al incumplimiento real, así como a los plazos y costos de recuperación y a las pérdidas de valor de vivienda asociadas a los activos fallidos.

Las series F1, F2 y F3 no resisten mayor estrés, consecuente con una clasificación "C".

EQUIPO DE ANÁLISIS

Andrea Huerta – Analista principal / Director Asociado

Carolina Franco – Analista secundaria / Director Senior

Contacto: Andrea Huerta - Tel. 56 2 2757 0400

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor si no que se basa en información pública remitida a la Comisión para el Mercado Financiero, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor a ellas, a Feller Rate o a terceros, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad